

Hospodárske noviny:

OTÁZKY:

Zákon o pozemkových úpravách obsahuje niekoľko zásadných zmien, ktoré sa prejavia tromi spôsobmi:

- 1. po novom sa upravili zákonné postupy pre poľnohospodárske a lesné využitie pozemkov – tu sa môžu vlastníci rozhodnúť o novom usporiadaní pozemkov, napríklad ich skúpením zo strany jedného/viacerych vlastníkov**
- 2. po novom sa upravili postupy pri jednoduchých pozemkových úpravách, ktoré sa vykonávajú z iných dôvodov než hospodárenia na pôde, teda tu ide napr. o scelenia pozemkov kvôli vytvoreniu ideálnych tvarov na inú výstavbu**
- 3. po novom sa upravili jednoduché pozemkové úpravy kvôli investičnej výstavbe, ktorá doteraz mohla vytvárať pôvodným vlastníkom pozemkov rôzne problémy, napríklad znepriístupnenie parcely a pod.**

Pán predseda, mohli by ste nám bližšie vysvetliť nasledujúce situácie?
(vychádzajú pritom z vyššie vymenovaných 3 bodov)

ad 1. Ak má niekto pôdu a chcel by sa dohodnúť s inými vlastníkmi (susedmi) na inom usporiadaní pozemkov, tak:

a) aký postup musí vlastník dodržať, čo má urobiť za týmto účelom, má niekde vyvesiť oznam – kde?, koho má kontaktovať, na aký úrad sa má obrátiť a čo ho to môže stáť?

Ak vlastník iniciuje pozemkové úpravy, môžu nastať 2 prípady

- jednalo by sa o jednoduché pozemkové úpravy, ktoré sú hradené investorom a v tomto prípade by bol tento vlastník investorom a požiadal by Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor o povolenie jednoduchých pozemkových úprav**
- Alebo by sa jednalo o tzv. „komplexné“ pozemkové úpravy, kde by vlastník oslovil starostu obce a žiadal by, aby obec žiadala ministerstvo pôdohospodárstva o nariadenie pozemkových úprav, tieto sú potom hradené štátom a robia sa zvyčajne v celom katastrálnom území**

b) môže hroziť situácia, že by sa niektorí vlastníci dohodli a urobili úpravy bez vedomia iného vlastníka? Čo má robiť, aby takto napríklad neprišiel o pôdu?

Takáto situácia nemôže nastať, vždy sa všetko prejednáva s každým vlastníkom, aj v prípade jednoduchých aj komplexných pozemkových úprav. Vlastník sa viackrát vyjadruje buď priamo alebo prostredníctvom svojich zvolených zástupcov (predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav). O žiadnu pôdu nikdy nepríde, pretože za svoje pozemky dostane vždy nové pozemky prípadne ak s tým súhlasí písomne tak náhradu v peniazoch od SPF.

ad 2. Ak má niekto pozemok a na ňom sa má postaviť verejná (či iná – aká?) stavba, tak:

a) môže hroziť situácia, že sa mu táto parcela vyvlastní a on by sa to včas nedozvedel? Čo má robiť, aby sa úpravy neurobili bez jeho vedomia? Kde sa má informovať, kde musí o tom visieť oznam a ako dlho? Za akú cenu mu ho vyvlastnia?

Pozemkové úpravy nie sú vyvlastnenie. Na to sú iné zákony.

b) má taký vlastník, ak zistí, že mu chcú „vziať“ jeho parcelu, možnosť odvolať sa? Ak to zistí neskoro, čo môže ešte podniknúť?

Pozemkové úpravy nikomu neberú vlastníctvo, ako sme spomínali už vyššie. Všetko sa deje so súhlasom vlastníkov.

ad 3. Ak má niekto pozemok a na ňom chcú investori postaviť investičnú výstavbu, tak:

a) kde sa to môže včas dozvedieť, čo má sledovať?

Ak zvolia investori spôsob usporiadania vlastníctva prostredníctvom jednoduchých pozemkových úprav, tak sa všetko prejednáva s vlastníkom ako sme spomenuli vyššie. Nemusí sa obávať a o všetkom sa dozvie. Budú mu doručované aj opakovane do vlastných rúk všetky potrebné dokumenty aby sa osobne vyjadril.

Investori môžu zvoliť ale aj štandardné spôsoby nadobudnutia vlastníctva a to kúpne zmluvy, pri ktorých samozrejme vlastník je účastný a podpisuje pred notárom resp. na matrike svoj súhlas s predajom. Treťou možnosťou je vyvlastnenie, ktoré ale musí byť vykonané v zmysle zákona a vo verejnom záujme a za primeranú odplatu, najčastejšie odhadcom stanovenú kúpnu cenu.

b) čo môže robiť, ak by s úpravou vedúcou naprieč svojím pozemkom nesúhlasil?

Má v zmysle zákona prostriedky, možnosť podať námietky, ktoré sa musia vyriešiť. Treba ale povedať, že platí zároveň 2/3 súhlas vlastníkov výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Pretože sa stávajú prípady, že ojedinelí vlastníci, ktorí zásadne nesúhlasia s ničím by zhatili celý proces, ktorý je v záujme všetkých ostatných vlastníkov.

c) čo môže robiť taký vlastník pozemku, ak by chcel napríklad vyjednávať o lepšiu cenu?

V pozemkových úpravách sa nezjednáva lepšia cena. To sa môže uskutočniť až po ich vykonaní a zapísaní do katastra nehnuteľností. V tomto prípade potom vlastník môže svoj zhodnotený pozemok predať, prenajať alebo sám začať užívať.

4. Ako sa budú pozemkové úpravy financovať?

Jednoduché pozemkové úpravy financuje investor, ten v ktorého záujme sa pozemkové úpravy vykonávajú.

Komplexné pozemkové úpravy financuje štát, ale hlavne EÚ v súčasnosti z PRV SR 2007-2013. Do budúcnosti z PRV SR 2014-2020.

5. Čo je najväčšou brzdou pozemkových úprav a prečo?

Nedostatok financií na ich rýchlejšie zadávanie zo strany štátu. Pretože v súčasnosti sú žiadané obcami aj vlastníkmi.

6. Aké hlavné zmeny platia od mája v rámci jednoduchých pozemkových úprav?

Hlavné zmeny sú že doteraz boli jednoduché pozemkové úpravy riešené v dvoch paragrafov. Teraz po novele sú podrobne rozpracované jednoduché druhy a postupy kedy sa môžu vykonávať jednoduché pozemkové úpravy a čo treba pri nich vykonať v ďalších troch paragrafoch.

7. Ktoré z uvedených úprav v zákone pokladáte za najzávažnejšie zmeny a prečo?

Určite najzávažnejšie sú už spomínané podrobné vymedzenie jednotlivých druhov jednoduchých pozemkových úprav. Ďalej sú riešené niektoré záležitosti, ktoré spôsobovali problémy v aplikačnej praxi. Napr. zákon pred novelou pri malých výmerách nútil dodržať kritérium vo výmere a v hodnote, pričom dodržanie tohto ustanovenie nútilo vyčleniť vlastníkom v niektorých prípadoch viac pozemkov ako oni sami požadovali a tým neumožňovalo efektívne vykonať scelenie pozemkov.

8. Aká je doterajšia štatistika vo vyvlastňovaní pôdy – koľko pôdy sa „zabralo“ vlastníkom kvôli verejným / štátnym stavbám napríklad za posledných 10 rokov? Môžete uviesť príklady / lokality?

Pozemkové úpravy nie sú vyvlastnenie. Vyvlastnenie sa vykonáva podľa iného zákona, ktorý nemá nič spoločné s pozemkovými úpravami. Na túto otázku Vám preto neviem odpovedať. Najviac vyvlastnení sa vykonáva pod diaľnicami, rýchlostnými cestami, takže asi by Vám vedeli odpovedať na ministerstve dopravy.

9. Aké boli v priemere ceny pri takýchto postupoch (v absolútnych číslach) a o koľko sa približne líšili od trhových cien v daných lokalitách?

Rovnaká odpoveď ako v 8.

Ing. Vladimír Uhlík
Predseda



Komora pozemkových úprav SR